

Nro:	Tekijä:	Lausunnot Billnäsin kaavaehdotuksesta 7.8.2015	Vastine-ehdotus
Lausunnon keskeinen sisältö:			
(L1) 3.7.2015	Uudenmaan ELY-keskus	Uudenmaan EL Y-keskus toteaa, että lausuttavana oleva kaava-aineisto on huolella laadittu ja selkeä, ja siinä on käsitelty esimerkillisellä tavalla kaavan vaikutuksia. Lisäksi kaavaratkaisu on kokonaisuudessaan kehittynyt hyvään suuntaan.	Merkitään tiedoksi.
		Joen varressa ehdotettua neljän kerroksen ja puolen kellarikerroksen korkeutta ELY-keskus pitää maiseman näkökulmasta enimmäiskorkeutena.	Nähtävänä olleen kaavaehdotuksen "½ k IV" merkityn rakennusalan ullakon ala supistetaan siten, että ullakkoa saa rakentaa enintään 35% rakennusalan alasta. Em. rakennusalan ullakkotasolle mahdollistetaan pääkäyttötarkoitusta palvelevien tilojen rakentaminen. Rakennusmassan maisemavaikutus vähenee jonkin verran muutoksen johdosta. Julkisivu voidaan näkyvällä paikalla muutoksen myötä suunnitella laadukkaammin, vrt. esim. teknisenä tilana.
		Suojelumääräykset ovat riittävät.	
		Mustionjokilaakson osayleiskaavan MA-alueelle sijoittuvat uudet omakotitalotontit AP -korttelissa 126 eivät ole osayleiskaavan mukaisia, ja korttelia tuleekin tämän vuoksi tarkistaa.	Korttelialuetta tarkistetaan siten, että uudisrakentamisen määrää alueella vähennetään. Forsbyntien varteen osoitetaan 6 kpl rakennusaloja, jotka liittyvät maisemallisesti olemassa oleviin asuinkortteleihin.
		ELY-keskus suhtautuu kriittisesti ajoyhteyden osoittamiseen MA-alueen kautta korttelialueen ja katsoo, että ajoyhteydet voidaan luontevammin osoittaa esimerkiksi Forsbyntieltä KUs 125 -korttelin alueen kautta, ja tarvittaessa saman korttelin tonlin 3 rajaa pitkin Ruukintielle.	Ajoyhteys palvelee pysäköintialuetta, joka toimii reservialueena suurempien tilaisuuksien aikana. Kulku LPA-alueelle on osoitettu korttelin 124 suunnasta, koska toimiva ja turvallinen liittymäpaikka on Ruukintielle on helpompi järjestää. Vaikutukset avoimeen peltomaisemaan voidaan minimoida sijoittamalla ajoyhteys samaan maastokäytävään poikittaisen kevyen liikenteen väylän kanssa. Väylän sijaintia on muutettu siten, että se sijoitetaan maiseman alimmalle kohdalle aluetta halkovan ojan viereen.
		Kaavaehdotukseen on lisätty mahdollisesti puhdistettavia/kunnostettavia alueen osia (saa-n), jotka sijaitsevat joen ranta-alueilla. Kaavamääräykseen on tarpeen lisätä, että kunnostustoimenpiteiden vaikutukset Mustionjoen Natura-alueen valinnan perusteena oleviin luontoarvoihin tulee arvioida suunnittelun yhteydessä ja esittää suunnitelma Uudenmaan ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön hyväksyttäväksi ennen toimenpiteiden toteuttamista.	Tarkitetaan kaavamäärystä ELY-keskuksen esityksen mukaisesti.
		Kaavaehdotuksessa osoitetaan huomattava määrä uutta rakentamista joen ranta-alueelle ja aivan joen tuntumaan. Uudenmaan ELY-keskus totesi jo 21.6.2012 antamassaan lausunnossa, että rantavyöhykkeeseen kohdistuva rakentaminen edellyttää luonnonsuojelulain 10 luvun mukaista arviota suunnitelman toteuttamisen vaikutuksista Natura- alueeseen. Asianmukainen arvio on tehtävä ja siitä on hankittava ELY-keskuksen lausunto ennen kaavan hyväksymistä.	Kaavan vaikutusten arviointia täydennetään tältä osin.

		Kaavaselostukseen tulee täydentää pilaantuneita maita koskevat selvitykset ja niiden johtopäätökset, sekä avata kaavaratkaisua esimerkiksi saa-alueet osoittavalla kartalla.	Kaavaselostusta täydennetään pilaantuneita maita koskevan selvityksen osalta. Selostukseen liitetään tiivistelmä johtopäätöksistä.
		Mahdollisesti puhdistettava/kunnostettava maa-alue merkintää (saa-n) tulee selvittää ja yhdenmukaistaa koskemaan laajempia kokonaisuuksia. Määräyksestä tulee käydä selkeästi ilmi, että maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueella tehtäviä maaperän kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa maaperä on kunnostettava.	Saa-1 -merkinnällä on osoitettu pilaantuneiksi todetut rakennukset ja alueet sekä alueet, joiden pilaantuneisuutta epäillään. Kaavamääräyksissä, kaavakartalla- ja -selostuksessa on tarkoitus käyttää vain yhtä saa-merkintää (saa-1). Kaikilla näillä alueilla maaperän pilaantuneisuus on selvittävä rakentamisen yhteydessä. Saa-alueiden rajausta tarkistetaan kortteleissa 124 ja 125 ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti käsittämään koko korttelielue.
		Korttelissa 125 sijainneiden maalaamon, talikko- ja lapiotehtaan alue tulee merkitä yhtenäisellä saa-merkinnällä, koska myös piha-alueen maaperässä on todettu kohonneita metallipitoisuuksia. Samoin korttelin 124 vanha teollisuusalue (isopajan alue KL /s ja pajan viereinen alue mukaan lukien uudisrakennusten alue KL / s-1) tulee merkitä yhtenäisellä saamerkinnällä. Alueella on todettu kohonneita metallipitoisuuksia, jotka tulee ottaa huomioon alueella tehtäessä rakennus- tai muita kaivutoimenpiteitä.	
		Ottaen huomioon alueella kauan jatkunut ruukkitoiminta, on mahdollista, että pilaantuneita alueita löytyy nyt esitettyjen saa-alueiden ulkopuoleltakin. Tämän takia tulee harkita yleismääräystä maaperän pilaantuneisuuden huomioimiseen liittyen.	Pilaantuneet maa-alueet on todettu ja rajattu kaavakartalle alueella tehtyjen tutkimusten perusteella. Tutkimuspisteet on otettu niiltä alueilta, joilla maaperän pilaantuneisuutta epäillään. Tutkimuskartta liitetään kaavaselostukseen.
		Kaavakartalla on merkintä pp/h, jota ei löydy kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä, joihin se tulee lisätä. Kaavakartalle merkitty ajo-yhteys (MA-alue) ei täsmää kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä olevan merkinnän kanssa. Maanalaisen tilan (ma/p) rajausta kartalla tulee täsmäyttää yksiselitteiseksi.	Tarkistetaan kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.
(L2) 16.6.2015	Uudenmaan liitto	Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa kaavasta.	Merkitään tiedoksi.
(L3) 10.7.2015	Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo	Maakuntamuseo katsoo, että kaavaratkaisu on rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta täsmäntynyt ja parantunut viimeksi nähtävillä olleeseen ehdotukseen nähden. Kaavaa varten laaditut kattavat selvitykset toimivat hyvänä pohjana kaavaratkaisulle.	Merkitään tiedoksi.

	<p>Alueelle KL/s-1 suunnitellun uudisrakennusalan pilkkominen säteittäiseksi on parannus aiemmin nähtävillä olleeseen ratkaisuun. Uudisrakennuksen korkeimmat osat ovat kuitenkin edelleen liian korkeita suhteessa vanhaan ruukkialueeseen. Etenkin keskeisestä sisääntulomaisemasta, Mustionjoen koillispuolelta katsottuna tornimainen uudisrakennusosa jättää alarinteessä sijaitsevan vanhan ruukkialueen alisteiseen asemaan. Maakuntamuseo voisi puoltaa julkisivultaan kolmikerroksista rakennusta, jossa lisäksi ullakkokerroksessa olisi kerrosalaan laskettavia tiloja. Uudisrakennuksen Ruukintien puoleinen osa toimisi luontevammin osana maisemaa, mikäli uudisrakennusala sommiteltaisiin siten, että Ruukintien varrelle jäisi enemmän tilaa. Nähtävillä olevan ehdotuksen mukainen pitkä, kolmikerroksinen rakennusmassa on Ruukintien lähimaisemassa varsin massiivinen ja tekee katutilasta ahtaan.</p>	<p>Rakentamisen määrä on merkittävästi vähennetty ydinruukin alueella kaavoituksen eri vaiheissa. Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa esitetyt uudisrakentaminen on pyritty sovittamaan ympäristönsä mahdollisimman hyvin. Esitetty uudisrakennusoikeus mahdollistaa vanhojen kiinteistöjen uusiokäytön hotelli- ja tapahtumakeskuksena, vaikka alkuperäistä tilaohjelmaa on pienennetty merkittävästi. Rakentamisen määrästä on keskusteltu kaavoituksen eri vaiheissa viranomaisten, osallisten ja maanomistajan kanssa. Kaavaratkaisu perustuu useisiin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin sekä vaihtoehtotarkasteluun. Kaavaehdotus tukee alkuperäistä tavoitetta, jonka mukaan alueen kulttuurihistorialliset arvot pyritään säilyttämään korjaamalla rakennukset uusiokäyttöön.</p>
	<p>Maakuntamuseo katsoo, että Ruukintien eteläpuoliselle mäelle osoitettu uudisrakentaminen on nyt sovitettu maisemaan riittävällä tavalla.</p>	
	<p>ATP-alueelle osoitettua uudisrakentamista on syytä ohjata yhtenäiseen rakennustapaan täydentämällä kaavamääräystä. Rakennusaloille osoitettua rakennusoikeuden määrää tulee alentaa tai se tulee osoittaa toteutettavaksi useammassa osassa, ei yhtenäisinä rakennusmassoina.</p>	<p>Korttelialue täydentää ydinruukin alueelle sijoittuvia kulttuuritoimintoja työ- ja ateljeetiloilla. Rakennusoikeutta on osoitettu erillisille rakennusaloille 300 k-m², jotka mahdollistaa yhtiömuotoisen pientalokorttelin rakentamisen. Aluevarausmerkinnällä varmistetaan korttelialueen yhtenäinen rakennustapa. Rakennusten ohjeellinen massoitelu ja poikkileikkaus on esitetty kaavaselostuksen sivulla 51. Asemakaavassa määrätty kerrosuku 1/2k 1 u2/3 ohjaa ympäristöön soveltuvaan pienimittakaavaiseen rakentamiseen. Rakennusaloille on osoitettu su-merkintä, jonka mukaan rakennuksen on sopeuduttava massoiteltuaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väritykseltään ympäristöön. Rakennusten toteutusta ohjataan edelleen rakennuslupamenettelyn kautta.</p>
	<p>Maakuntamuseo katsoo, että Forsbyntien varteen uudelle AP-alueelle suunniteltua uudisrakentamista tulee vielä harkita.</p>	<p>Korttelialuetta tarkistetaan siten, että uudisrakentamisen määrää alueella vähennetään. Forsbyntien varteen osoitetaan 6 kpl rakennusaloja, jotka liittyvät maisemallisesti olemassa oleviin asuinkortteleihin.</p>
	<p>Maisemallisesta näkökulmasta Forsbyn MA-alueen kevyen liikenteen väylänä toimisi koillis-lounaissauntaista pp-väylää paremmin korttelin 124 eteläreunaan merkityn, sijainniltaan ohjeellisen yhteyden kohdalle sijoittuva väylä; tällöin MA-alue jäisi avarammaksi.</p>	<p>Kaavassa osoitettu pp-väylä liittyy laajempaan kevyen liikenteen verkostoon Ruukintien koillispuolella. Vaikutukset avoimeen peltomaisemaan voidaan minimoida sijoittamalla kevyen liikenteen yhteys samaan maastokäytävään korttelin 124 LPA aluetta palvelevan ajoyhteyden kanssa.</p>

	<p>Kaavamääräysten ja -merkintöjen osalta maakuntamuseo esittää vielä muutamia tarkennuksia. Kaava-alueen uudisrakentamisesta (su, st) sekä paikoitusalueiden (LPA, p) rakentamisesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Tämän tulee käydä ilmi kaavamääräyksistä. Lausunnon pyytäminen on perusteltua, koska kaava-alue on kokonaisuudessaan luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Korttelin 124 p-alue sijoittuu alueelle, joka on osayleiskaavassa varustettu merkinnällä MA, joten myös sen osalta tulee kaavassa määrätä maisemaan ja miljööseen sopeuttamisesta. Uudisrakennusaloja osoittavia su- ja st-määräyksiä tulee täydentää siten, että uudisrakennusten on sopeuduttava ympäristöönsä mainittujen ominaisuuksien lisäksi myös aukotukseltaan ja jäsentelyltään.</p>	<p>Kaavamääräyksiä on pyritty selkeyttämään ja poistamaan päällekkäisyyttä. su- ja st-merkinnöillä osoitetuilla rakennusaloilla uudisrakennuksen on sopeuduttava massoittelultaan, julkisivumateriaaliltaan ja väriykseltään ympäristöön. Rakennusten korjaus- ja muutostöissä kuullaan erikehen museoviranomaisia, mikäli ne on osoitettu rakennusinventointien perusteella kaavassa sr- ja sr-1 merkinnöillä. Uudisrakentamisen soveltuminen ympäristöön ja tarkemmat yksityiskohdat on tarkoituksenmukaista ratkaista kaupungin rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Yleisiä pysäköintialueita (LPA) koskevan määräyksen mukaan alueet tulee toteuttaa kulttuuriympäristön arvoja kunnioittaen. Tämän lisäksi korttelia 124 palvelevan LPA-alueen toteutuksessa ja maisemoinnissa tulee kiinnittää erityistä huomiota maisemallisesti arvokkaan peltoalueen (MA) suuntaan avautuviin näkymisiin. Nähtävänä olleen kaavaehdotuksen "½ k IV" merkityn rakennusalan ullakon ala supistetaan siten, että ullakkoa saa rakentaa enintään 35% rakennusalan alasta. Em. rakennusalan ullakotatasolle mahdollistetaan pääkäyttötarkoitusta palvelevien tilojen rakentaminen. Rakennusmassan maisemavaikutus vähenee jonkin verran muutoksen johdosta. Julkisivu voidaan näkyvällä paikalla muutoksen myötä suunnitella laadukkaammin, vrt. esim. teknisenä tilana.</p>
	<p>Laaditut havainnekuvat ja 3D-selvitykset ovat havainnollisia, mutta joiltakin osin puutteellisia. Niistä puuttuu ainakin kortteliin 123 sekä ATP-alueelle suunniteltuja rakennuksia.</p>	<p>Kaavan liittyviä havainnekuvia tarkennetaan lopullisen suunnitteluratkaisun perusteella.</p>
	<p>Maakuntamuseo katsoo, että kaavan rakennussuojelumääräykset ja -merkinnät ovat pääosin asianmukaiset. Suojelumerkinnät tulisi indeksinumeroinnilla sitoa kaavaselostuksen suojelulistaukseen, jotta kunkin kohteen ominaispiirteet olisivat löydettävissä kaava-aineistosta.</p>	<p>Suojeltavat rakennukset on numeroitu ja esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa kartassa.</p>
	<p>Maakuntamuseo katsoo, että kaavaehdotuksessa sisätilasuojelu on huomioitu asianmukaisella tavalla.</p>	<p>Viranomaiskeskustelujen perusteella on todettu, että ei ole tarkoituksenmukaista esittää sisätilasuojelua osana asemakaavaa. Kaavaselvitysten mukaisiin suojelutavoitteisiin voidaan päästä erillisessä menettelyssä (Laki rakennusperinnön suojelemisesta).</p>
	<p>Vasarasepätie (Suuri Rantatie) on merkitty kaavaan historiallisena tienä. Tien pinta on vähitellen noussut liian korkealle joihinkin tienvarrenrakennuksiin nähden. Kaavamääräyksen on siksi lisättävä tavoite tienpinnan alentamisesta. Muilta osin historiallista tietä koskeva kaavamääräys on nykyisellään riittävä. Tiealueiden jatkosuunnittelussa tulee kuulla museoviranomaisia.</p>	<p>Kaavamääräyksiä on pyritty selkeyttämään ja poistamaan päällekkäisyyttä. Vasarasepätietä koskevassa kaavamääräyksessä todetaan, että ylläpidossa ja suunnittelussa on otettava huomioon ja edistettävä sen kulttuurihistoriallisia ja taajamakuullisia arvoja. Tien toteuttaminen määritellään tarkemman tiesuunnitelman yhteydessä. Suunnitelmasta neuvotellaan tässä vaiheessa myös museoviranomaisten kanssa.</p>
	<p>Kalatien suhteen on esitetty uusia suunnitelmia vuoden 2015 kuluessa. Tuoreimmat suunnitelmat eivät ole osana kaava-aineistoa, mutta ne ovat olleet maakuntamuseon tutustuttavina. Viimeisin ajatus on rakentaa kalatie teknisenä rakennelmana padon yhteyteen, voimalaitoksen viereen. Maakuntamuseo katsoo, että teknisen kalatien sijoittaminen jo rakennettuun koskeen vaikuttaa kulttuuriympäristön näkökulmasta mahdolliselta. Teknisen kalatien rakentamista puoltaa se, että selvityksissä on todettu teknisen kalatien olevan tässä ympäristössä luonnonmukaista kalatietä toimivampi ratkaisu kalojen käyttäytymisen kannalta. Toukokuussa 2015 kunnalle ja maakuntamuseolle toimitetun havainnekuvan mukainen tekninen kalatie vaatii kehittelyä; sellaisenaan se on maisemassa hallitseva elementti, joka uhkaa heikentää viereisen voimalaitosrakennuksen ja maiseman kulttuurihistoriallisia arvoja. Kalatien suunnittelussa tulee huomioida ympäröivä valtakunnallisesti merkittäväksi luokiteltu rakennettu kulttuuriympäristö ja sovittaa rakennelma maisemaan.</p>	<p>Kaavaehdotus mahdollistaa sekä teknisen että luonnonmukaisen kalatien toteuttamisen. Kalatien suunnittelussa kuullaan museoviranomaisia ja toteutuksessa huomioidaan valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Teknisen kalatien rajausta on tarkistettu kaavan nähtävänä olon jälkeen.</p>
(L4) Museovirasto	<p>Kaavaehdotuksen perusratkaisu on onnistunut. Se mahdollistaa historialliseen ympäristöön sopivan uudisrakentamisen, huomioiden samalla riittävästi alueen suojelutarpeet.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

		KL -kortteiden piha-alueille osoitetut tavoitteet koskevat koko kaava-alueita käyttötavoista riippumatta, ja voisikin harkita määräyksen irrottamista KL -yhteydestä.	Määräys poistetaan. Määräys on /s ja /s-1 merkintöjen kanssa päällekkäinen ja hankaloittaa tulkintaa.
		Eryistä huomiota vaativia sisätiloja on 1.6.2015 kaavoittajan, ELY-keskuksen, maakuntamuseon, Museoviraston ja omistajan kesken pidetyssä katselmuksessa todettu olevan niukasti. Historiallinen voimalaitos vaatii erityistä sisätiloihin ja historialliseen laitteistoon kohdistuvaa suojelumääräystä. Teollisuusalueen keskeisen rakennuksen, ns. ison pajan osalta riittänee, jos määräys kohdistaa suojelun tilojen hallimaisen olemuksen ja rakenteiden säilyttämiseen.	Rakennuksia koskevassa suojelumääräyksen (sr-1) mukaan rakennusosat, yksityiskohdat, materiaalit ja väriyty. alkuperäiset tai niitä vastaavat rakenteet, ominaisluonne ja erityispiirteettulee ottaa huomioon muutostöissä. Viranomaiskeskustelujen perusteella on todettu, että ei ole tarkoituksenmukaista esittää sisätilasuojelua osana asemakaavaa. Kaavaselvitysten mukaisiin suojelutavoitteisiin voidaan päästä erillisessä menettelyssä (Laki rakennusperinnön suojelemisesta).
		Yksityiskohtana todettakoon, että alueen aiemman lämpö-, vesi- ja sähköteknisen keskuksen rakennuksen (T3) kevytrakenteinen, huonokuntoinen luoteispääty on aihetta rajata suojelun ulkopuolelle. Kohdan voi tarvittaessa osoittaa uudisrakennuslaksiksi.	Tarkistetaan suojelumääräyksen rajausta.
		Billnäsin alueen muinaisjäännökset on osoitettu kaavassa ja kaavaselostuksessa pääosin asianmukaisesti. Kohteen Billnäsin (Pinjaisten) ruukki (mj. rek. nro 1000015798) rajaus tulee kuitenkin korjata, sillä se jatkuu kaavaehdotuksessa osoitetusta rajauksesta vielä pidemmälle etelään ja hiukan Ruukintien länsipuolelle (ks. liitekartta). Vanhaa teollisuusradan pohjaa ei ole aihetta merkitä muinaisjäännöksenä sm-2, merkintä on syytä korvata esimerkiksi sr tai s, selitteenä säilytettävä historiallinen rakenne.	Tarkistetaan kaavakarttaa.
		Teknisestä kalatiestä on kaavaselostuksessa esitetty vuoden 1997 suunnitelma. Suunnitelmat ovat tästä muuttuneet. Voimalaitoksen kohdalle suunniteltu tekninen kalatie on suuri rakenne, mutta toteuttamiskelpoinen, kunhan se mahdollisuuksien mukaan sovitetaan teollisuusympäristönsä.	Kaavaehdotus mahdollistaa sekä teknisen että luonnonmukaisen kalatien toteuttamisen. Kalatien suunnittelussa kuullaan museoviranomaisia ja toteutuksessa huomioidaan valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Teknisen kalatien rajausta on tarkistettu kaavan nähtävänä olon jälkeen.
(L5) 10.6.2015	Sydspetsens miljöhälsa	"Merkinnät saa ja saa-1, jotka mainitaan asemakaavaselostuksessa, tulisi myös käyttää kartalla ja kaavamääräyksissä. Kaavaselostuksen mukaan merkintä saa viittaa maaperään puhdistus- ja kunnostusveloitteeseen ja saa-1-merkintä osoittaa pilaantuneeksi todettuja rakennuksia ja alueita sekä alueita, joiden pilaantuneisuutta epäillään. saa-1-merkinnällä osoitetulla alueella maaperä ja käyttötarkoituksen muutoksen alaiset rakennukset on kunnostettava ennen alueen käyttöönottoa. Kaavamääräyksissä käytetään kuitenkin vain saa-n-merkintää, mahdollisesti puhdistettava/kunnostettava alue. Maaperän ja rakennusten, joiden käyttötarkoitusta muutetaan, mahdollista pilaantuneisuutta tulee selvittää ja tarpeelliset toimet alueen kunnostamiseksi tulee tehdä ennen alueen ja rakennusten käyttöönottoa. Muilta osin puolletaan Billnäsin ruukin asemakaavan hyväksymistä."	Saa-1 -merkinnällä on osoitettu pilaantuneiksi todetut rakennukset ja alueet sekä alueet, joiden pilaantuneisuutta epäillään. Kaavamääräyksissä, kaavakartalla- ja -selostuksessa on tarkoitus käyttää vain yhtä saa-merkintää (saa-1). Kaikilla näillä alueilla maaperän pilaantuneisuus on selvittävää rakentamisen yhteydessä. Saa-1 -alueen rajausta tarkistetaan.

(L6) 16.6.2015	Yhdyskuntatekninen lautakunta	Alueella tulee varautua asemakaavan toteutuessa siihen, että Billnäsän ruukin lähialueella on useita toimijoita, joiden asiakasliikenne edellyttää varsinkin kesäaikaan nykyistä hallitumpaa kokonaisuutta etenkin ruukin ydinalueen lisärakentamisen toteutuessa. Lisäksi pysäköinnin suunnittelussa tulee varautua siihen, että alueella järjestetään kesäisin suuria yleisötaphtumia, jotka edellyttävät vierailijamäärien pysäköinnin järjestämistä poikkeusjärjestelyin.	Kaavoituksen yhteydessä on laadittu liikenne- ja pysäköintiselvitys. Alueen suunnittelussa on varauduttu suuriin yleisötaphtumiin ja mahdollisiin poikkeusjärjestelyihin.
-------------------	----------------------------------	---	---

		Billnäsin ruukin asemakaavassa mahdollistettu katualueiden erottelu ja jäsentely parantaa liikenneturvallisuutta ja selkeyttää liikennettä ruukin alueella. Kaavan mahdollistamat toimenpiteet Ruukintiellä ja Billnäsin puistotiellä vähentävät onnettomuusrisiä ja lisäävät viihtyvyyttä alueella. Selkeämpi pysäköintijärjestely ehkäisee pysäköidyistä ajoneuvoista johtuvaa näkemähaittaa katualueilla. Asemakaavassa on tilavaraukset katualueita sekä kevyen liikenteen reittejä varten. Liikennealueiden tarkempi jäsentely ja tekniset ratkaisut tehdään katusuunnittelun yhteydessä.	
		Asemakaavassa osoitetut katualueet ja yleiset alueet siirtyvät kaupungin katualueiksi. Katualueeksi siirtyvien teiden hoitovastuu siirtynee kaupungille kadunpitopäätöksen jälkeen. Billnäsin puistotie (Billnäs allen) ja Sjösångintie (Sjösångsvägen) ovat yleisiä, Uudenmaan ELY keskuksen hoitovastuulla olevia teosuuksia. Myös Billnäsin puistotien silta siirtyy kaupungille tässä yhteydessä. Voimalaitoksen yläpuolella sijaitseva jalankulkusilta on jo entuudestaan kaupungin hoitovastuulla voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.	
		Niiden maanomistajien kanssa, jotka saavat kaavamuutoksesta merkittävää hyötyä maan arvon nousun kautta, tehdään kaupungin ja maanomistajan välinen maankäytösopimus.	
		Billnäsin ruukki toteutuessaan asemakaavan tavoitteiden mukaisesti lisää seudun elinvoimaisuutta, luo työpaikkoja ja lisää matkailua alueelle. Kyseisellä asemakaavamuutoksella luodaan edellytykset uuden tyyppiselle liiketoiminnalle ruukin alueelle. Ruukki ei ole vuosikymmeniin ollut 'teollisessa toiminnassa', nyt sen luomiseksi saattaa olla uusi mahdollisuus! Uuden liiketoiminnan mahdollistamisen myötä annetaan ruukille uusi mahdollisuus elpyä ja muuttua työpaikka-alueeksi ja samalla turvata alueen rakennusten kunto ja ylläpito sekä lähialueen maiseman hoito alueen luonteelle tyypillisellä tavalla.	
(L7) 17.6.2015	Ympäristö- ja rakennuslautakunta	Kaavoittaja on merkittävästi huomioinut alueen erityiset luonnonarvot, mutta kaavaa tulee täydentää kahdella tärkeällä kohdalla.	
		Luontoselvityksessä mainitaan luonnon kannalta tärkeä ranta-alue, jokasijaitsee aivan Pinjaisten sillan itäpuolella, luontoselvityksen osa-alue 29, joka pitäisi ottaa kaavaan luo 29:ksi.	Alue on rajattu kaavaan luo-16 -merkinnällä Pinjaisten luontoselvityksen perusteella. Luo-merkintöjen sisältö on kuvattu kaavaselostuksessa.
		Kaksi aluevaraustyyppin määräystä ympäristöintressein on jätetty ilman tarkempaa kuvausta tai kaavatekstiä. Lähivirkistysalueesta, VL, ja puistosta, VP, puuttuvat lisämääräykset. Molempiin määräysteksteihin tulee sisältyä ehto, jonka mukaan alueen luonnonarvot on otettava huomioon siten, että ne säilyvät.	Kaavassa vältetään määräysten päällekkäisyyttä. Lähivirkistysalueilla (VL) ja puistoalueilla (VP) arvokkaat luontokohteet on rajattu luo-alueiksi.

(L8) 17.6.2015	Caruna Oy	Pyydämme, että kaava mahdollistaa puistomuuntamon sijoittamisen korttelin 126 viereiselle ET-alueelle tarvittaessa.	Alue on merkitty kaavassa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi, johon voidaan sijoittaa puistomuuntamo.
		Kaava-alueella on nykyistä sähköjakeluverkkoa liitteen 1 mukaisesti. Suunnitellut kaavamuutokset aiheuttavat monin paikoin nykyisen ilmajohtoverkon siirtotarpeita. Siirtojen toteutusajaksi on arvioitu 6 kk. Pyydämme siirron tilaajaa olemaan mahdollisimman hyvissä ajoin yhteydessä.	Merkittään tiedoksi.
(L9) 23.7.2015	Pro Billnäs ry	OAS:ssa tavoitteeksi asetettu Billnäs ruukin kehittäminen tapahtumakeskuksena perustuu Billnäs Samlade Verk Oy:n ja kaupungin väliseen aiesopimukseen. Yksityisoikeudellisella sopimuksella on syrjäytetty lain mukainen osallistuminen ja tasapuolinen kaavoitusmenettely. Lain mukaan osallisilla tulee olla mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, joten aiesopimuksen tulisi olla mukana OAS:n liitteenä.	Kaupunki toteaa, että aiesopimus on julkinen, avoimesti kaikkien saatavilla oleva asiakirja. Siinä on tuotu esille ainoastaan maanomistajan kannalta keskeiset tavoitteet kaavahankkeelle ja se ei sido kaupunkia kaavoittajana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvattu tiivistetysti kaikki kaavoitusta koskevat tavoitteet. Kaavan keskeisenä tavoitteena on turvata Billnäs ruukkialueen historiallisesti merkittävän kokonaisuuden säilyminen sekä mahdollistaa alueen ympäristöön soveltuva ja elinvoimainen kehitys.
		Kiire ja pintapuolisuus vaivaa osaa kaavoitusta varten tehtyjä selvityksiä. Selvityksissä annetut ohjeet on myös manin paikoin sivuutettu kaavasuunnitelmassa. Pro Billnäs katsoo, että puutteita on mm. sisätilojen suojelutarveselvityksessä, vanhojen rakennusten käytettävyysselvityksessä, pilaantuneiden maiden kartoituksessa, liikenneselvityksessä, teollisuusarkeologisessa selvityksessä ja maisemaselvityksessä.	Asemakaavoituksen yhteydessä on tehty useita selvityksiä ja kattava vaikutusten arviointi. Selvitysten riittävyys on varmistettu myös MRL:n mukaisissa viranomaisneuvotteluiden, työneuvotteluissa sekä lausuntojen avulla kaavoituksen eri vaiheissa.
		Kaavaselostuksesta ei selviä, millä perusteella on päädytty asemakaavaehdatusessa esitettyyn uudisrakentamisen määrään. Vaihtotarkastelusta ei myöskään selviä, mitä käyttötarkoitusta uudisrakennukset palvelevat, vaikka todetaan, että "intensiivinen uudisrakentaminen edellyttää huolellista toiminnallista ja maisemallista sovittamista ympäristöön".	Asemakaavoituksessa esitetty rakentamisen määrä ja alustava massoitelu perustuvat kavoituksen aikana tehtyihin vaihtoehtotarkasteluihin ja tilaohjelmaan. Kaavaselostuksessa on esitetty eri suunnitteluvaiheissa esillä olleet vaihtoehdot sekä arvioitu niiden vaikutukset ympäristöön.
		Osayleiskaavan MA-alueille ei tule osoittaa uudisrakentamista, kuten ehdotuksen korttelissa 126 on nyt esitetty.	Forsbyn peltoalueelle esitettyä rakentamista on tarkistettu.
		Kaavaehdotuksessa on esitetty liikaa raekennusoikeutta, osoitettu uudisrakentaminen hallitsee maisemaa. Lisärakennusoikeuden määrä ja rakennusten räystäskorkeudet ovat ristiriidassa niin maisemaselvityksen ja rakennusinventoinnin suositusten kuin myös viranomaisten lausuntojen ja MRL:n määräysten kanssa. Uudisrakentamisen visuaalista sopeutumista ympäristöönsä voidaan pyrkiä varmistamaan yksityiskohtaisilla määräyksillä, mutta niitä kaavassa ei ole. Kaavaehdotus erittäin räikeässä ristiriidassa viranomaislausuntojen kanssa, joissa korostettiin kulttuuriympäristön arvoa.	Keskeisiin kortteleihin sijoitettavaa täydennysrakentamista ja sen vaikutuksia kulttuuriympäristöön sekä maisemaan on tutkittu vaihtoehtojen sekä erilaisten havainnollistavien mallien ja kuvasovitteiden avulla. ELY-keskuksen ja museoviranomaisten kanssa on neuvoteltu uudisrakentamisesta useissa vaiheissa.
		Jokirannan luonnonmukaista maisemaa ei tule pilata liian monilla laitureilla. Kanoottireittiä palvelevat nosto- ja laskulaiturit molemmin puolen patoa tulee turvata. Laitureiden enimmäiskoko tulee määritellä kaavassa.	Kaava mahdollistaa jokirantaan kevytrakenteisia ponttoonilaitureita. Laitureiden maksimikoko on rajattu kaavakartalla.

<p>Maisemaan, kulttuuriympäristöön ja ympäristön viihtyisyyteen vaikuttavat myös pienemmät yksityiskohdat. Voimassa olevassa kaavassa on monin paikoin alueellisia /s-merkintöjä sekä rakennetuilla että viheralueilla. Merkintä tarkoittaa ympäristön säilyttämistä. Tällaiset merkinnät olisivat tarpeen myös uudessa kaavassa muuallakin kuin rakennetuilla alueilla (VL, VP).</p>	<p>Lähivirkistysalueet (VL) ja puistoalueet (VP) ovat lähtökohtaisesti rakentamisen ulkopuolelle jätettäviä alueita. Näillä alueilla tapahtuvat toimenpiteet (esim. maankaivuu, puunkaato) edellyttävät aina erillistä lupaa. Arvokkaat luontokohteet on viheralueilla osoitettu luo-merkinnällä.</p>
---	---

	Edellinen kaavaehdotus sisälsi hyvin harkittuja yleisiä määräyksiä koskien pihoja ja yleisiä alueita. Ne on syytä palauttaa kaavakartan yhteyteen.	Kaavamääräyksiä on pyritty selkeyttämään ja poistamaan päällekkäisyyttä.
	Korttelissa 124 rakennusoikeutta on liikaa ja rakennusalat on määritelty liian tarkasti. Maanalaisen paikoituksen sisään- ja ulostulot tulisi määritellä kaavassa.	Rakennusalat on pyritty määrittelemään tilaohjelman perusteella mahdollisimman tarkasti, jotta voidaan varmistaa että rakennuksen kokonaishahmo sopii ympäristöön. Maanalaiseen pysköintiin johtava ajoyhteys voidaan määritellä vasta tarkemman rakennussuunnitelun yhteydessä, jossa ratkaistaan pysäköintihallien liikennejärjestely.
	Korttelissa 124 tontti nro 1 ulottuu ehdotuksessa toisen maanomistajan maalle.	Esitetty tonttijako on perusteltu, ottaen huomioon kortteliin osoitettava maankäyttö ja tilantarve. Uudisrakentamisen sijoittamista rajoittaa mm. olemassa olevat suojeltavat rakennukset ja tontin muoto. Maanomistajia ja osallisia on kuultu tasapuolisesti kaavaprosessin aikana.
	Karlsbergin huvilan ympärillä on edelleen liikaa rakennusoikeutta, joka tarvelee huvilan ja puiston muodostamaa maisemallista ja historiallista kokonaisuutta.	Esitetty kaavaratkaisu poikkeaa vähäisesti olemassa olevasta asemakaavasta, jossa ko. tontilla on rakennusoikeutta n. 880 k-m ² . Ratkaisu noudattaa osayleiskaavan rakennetun ja rakentamattoman maiseman välistä rajaa riittävällä tavalla. Rakentaminen ko. alueella on sijoitettu rinteiden alapuolelle, jolloin maisemavaikutukset Billnäs/Forsbyn arvokkaaseen peltomaisemaan jäävät mahdollisimman vähäisiksi.
	Vanhon ruukiasuntojen kortteli teollisuusrakennusten luoteispuolella, tien ja joen välissä, on merkitty AP/s. AP eli asuinpienalojen korttelialue ei ole alueelle sopiva merkintä, sillä olemassa olevat rakennukset eivät ole pientaloja, niissä on asuntoja kahdessa kerroksessa. Merkintä mahdollistaa rakennusten muuttamisen esim. yhden perheen omakotitaloiksi, mikä hävittäisi alueelta perinteisen työväenasumismuodon.	Kaavamerkintä mahdollistaa myös tulevaisuudessa alueella olevat asuntotyypit. Korttelialuetta koskevat lisäksi tarkat suojelumääräykset, jonka mukaan yhteistyö museoviranomaisten kanssa on tarpeen kaikissa korjaus- ja muutostöissä.
	Berghällin kukkulalla on edelleen liikaa rakennusoikeutta.	Rakennusoikeutta on vähennetty kaavaehdotuksessa 800 k-m ² :iin.
	Ruukinaukion lounaisreunalle osoitettu 2000 m ² :n uudisrakennusoikeus on edelleen liian suuri.	Rakennusoikeus sijoittuu yhteen kerrokseen ja soveltuu maastonmuodoilta matalaan kohtaan olemassa olevien rakennusten rinnalle.
	Korttelit 125, 124 ja 123 muodostavat ruukin toiminnallisen keskuksen joen eteläpuolella. Alueen yhtenäisyyttä tulisi tukea toriaukiolla, joka yhdistää tien molemmat puolet.	Korttelialueiden piha-alueiden jäsentely tehdään tarkemman suunnittelun yhteydessä. Toriaukio / sisään tulopiha kyseiseen paikkaan on perusteltu ratkaisu.
	Korttelin 123 ATP-alue on kokonaisuudessaan kyseenalainen. Se asetettu nykyisen ratsastusreitit ja osayleiskaavan ulkoilureitin päälle.	Ulkoilu- ja mahdollinen ratsastusreitti on osoitettu kaavassa Sjöängintien reunaan korttelin pohjoispuolelle.
	Korttelin 127 rakentamista on vastustettu kaavoituksen alusta asti. Kortteli on osayleiskaavan viheraluemerkinnän vastainen. Lisäksi merkintä P (palvelurakennus) on harhaanjohtava, kun tiedetään, että tavoitteena on rakentaa tapahtuma-/kongressikeskuksen toimintaan liittyvä (sauna) rakennus. Julkinen rakennus kyseisellä paikalla aiheuttaisi häiriötä viereisille asuinalueille ja lisäksi liikennettä Vasarasepäntiellä, mistä syystä asukkaat vastustavat sitä voimakkaasti.	Korttelialue liittyy kävelysillan välityksellä ydinruukin alueeseen sijoittuen suojapuuston taakse. Kaavan mahdollistama toiminta (palvelurakentamisen korttelialue) ja rakentamisen määrä ei lisää merkittävästi liikennettä Vasarasepäntiellä.
	Korttelin 124 rakennusoikeuden pienentämisen kompensointi uudella asuinalueella korttelissa 126 on äärimmäisen huono ratkaisu.	Rakentamisen määrää korttelissa 126 on vähennetty.

	Rakennusten ja kulttuuriympäristön suojeluun osoitettuja merkintöjä tulisi tarkistaa.	
	Kaikista vanhojen rakennusten tilalle osoitetuista uudisrakennusaloista tulee luopua ja loputkin kolme vanhaa rakennusta (T4, T7 ja T18) tulee suojella sr-merkinnällä.	Suojelumerkinnot on osoitettu kaavassa rakennusinventointien perusteella ja museoviranomaisten kanssa käytyjen neuvotteluiden pohjalta.
	Vanhojen rakennusten käyttötarkoituksesta tulisi laatia suunnitelma, joka liitetään kaava-aineistoon.	Ydinruukin uudisrakentamisesta on laadittu alustava tilaohjelma ja viitesuunnitelma, joka on esitetty kaavaselostuksessa.
	Pro Billnäs ry/rf muistuttaa kaava-aluetta laajemman liikennesuunnitelman tarpeesta. Kaava-alue tulisi laajentaa jotta liikenne- ja pysäköintiongelmien ratkaisemiselle olisi paremmat edellytykset.	Alueelle on laadittu liikenneselvitys ja pysäköintialueet on mitoitettu alueelle osoitettujen toimintojen perusteella.
	Ehdotamme, että Vasarasepätien katuosa tulitaisiin jatkossa merkitsemään pihakaduksi, joka kieltää samalla moottoriajoneuvojen läpiajoliikenteen, ja rajoittaa ajonopeudet jalankulkuliikenteen mukaisiksi.	Liikennemäärät katuosuudella ovat vähäisiä. Vasarasepätien on osa alueen laajempaa liikenneverkkoa ja siinä tullaan myös jatkossa sallimaan läpiajo. Liikennejärjestelyjä voidaan lisäksi ohjata katusuunnittelun yhteydessä.
	Berghällin mäen länsipuolelle jäljelle jäävä LPA- alue tulee toteuttaa ilman asfalttipäällystystä, ja siitä tulee olla maininta kaavamääräyksessä.	Kaavassa on yleisiä pysäköintialueita (LPA) koskeva määräys, jossa kiinnitetään huomiota alueen toteutukseen.
	Uusi P-alue lapijo- ja talikkotehtaiden taakse suunnitellun uudisrakennuksen ja Forsbyntien välissä on ongelmallinen maaston muotojen takia - se sijaitsee ojanotkossa. Raskaiden maantäyttöjen ei pitäisi tulla kyseeseen historiallisessa ympäristössä. Toteutus pitäisi selvittää ja harkita uudelleen. Korttelin 124 maanalaisten pysäköintitilojen ajoyhteydet puuttuvat kaavakartasta. Sen vuoksi niiden vaikutusta liikenneoloihin ei voida lainkaan arvioida.	Pysäköintialueiden toteutustapa (mm. kuivatus, maanpinnan tasot) määritellään tarkemman rakennussuunnittelun yhteydessä. Maanalaisten pysäköintiin johtava ajoyhteys korttelissa 124 voidaan määritellä vasta tarkemman rakennussuunnittelun yhteydessä, jossa ratkaistaan pysäköintihallien lopullinen liikennejärjestely.
	Korttelin 126 p-alueesta pitäisi saada tarkat määräykset kaavaan. Alue on vanhaa, edelleen viljelyssä olevaa peltoa ja maisemallisesti erittäin herkässä kohdassa muodostaessaan historiallisen ruukin sisääntulonäkymän.	KL / s-1 -määräys ja KL-alueen yleismääräykset koskevat myös piha- ja pysäköintialueita.
	Talikko- ja lapiotehtaiden välissä korttelissa 125 oleva piha-alue on nyt merkitty pysäköintialueeksi. Mielestämme aluetta tulee kuitenkin kehittää ympäröivien toimijoiden tarpeita palvelevana torimaisena aukiona ottaen huomioon Billnäs FBK:n ja aukion liikkeiden kaluston tarvitsema liikkumatila.	Kaavassa on pyritty varamaan riittävät alueet pysäköinnille. Piha-alueen yksityiskohtainen toteutus voidaan toteuttaa tarkempien suunnitelmien perusteella yhteistyössä ympäröivien toimijoiden kanssa. Alueen suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa maanomistaja.
	Kevyen liikenteen turvallisuuteen tulee kiinnittää huomioita ja kaavassa esitettyjä ratkaisuja tulee edelleen kehittää.. Alueella tulee säilyttää toimiva ratsastusreitiverkosto.	Asemakaavalla parannetaan kevyen liikenteen edellytyksiä. Asemakaavalla ei estetä ratsastustoimintaa.

		Nykyisessä kaavassa olevan Nikkarinkujan poistamista uudesta kaavaehdotuksesta Pro Billnäs ry/ryf pitää hyvin huonona ratkaisuna, ja edellyttää sen palauttamista.	Poikittainen yleinen kevyen liikenteen yhteys on osoitettu korttelialueen eteläpuolelle, jossa se liittyy osaksi laajempaa kevyen liikenteen verkostoa.
		" Rautamakasiinin puisto" ja Lippukallio keskeisen viher- ja virkistysalueen, jonka tulee jatkua yhtenäisenä tielle 111 asti. Tämä tulee varmistaa, vaikka kaava on jaettu tältä kohdin eri osavaiheisiin.Leikkipuisto on asukkaille hyvin tärkeä ja sen toteutumista on toivottu kauan. Sen sijaintia on jo aiemmassa vaiheessa ehdotettu muun muassa Rautamakasiinin rantaan tai kävelysillan luoteispuoleiselle rantaniitylle. Kaavan jako osiin ei tältä osin palvele kokonaisuuden tarkastelua.	Asemakaavoitusta tullaan jatkamaan Ruukin ydinalueiden ulkopuolelle toisessa vaiheessa. Myös tässä vaiheessa aluetta tarkastellaan kokonaisuutena mm. leikkipuiston osalta.
		Aikaisemman kannanottonsa mukaisesti Pro Billnäs ry/ryf suhtautuu varuksella ns. luonnonmukaisen kalatien kaivamiseen ja pengertämiseen Billnäsän vesivoimalaitoksen ympäri.Näkemyksemme mukaan kalatie tulisi ensisijaisesti pyrkiä toteuttamaan teknisenä ratkaisuna.	Asemakaava mahdollistaa kummatkin kalatievaihtoehdot. Tällä hetkellä todennäköisin vaihtoehto on kuitenkin tekninen kalatie.
		Kaavaselostukseen sisältyvä vaikutusten arviointi on selvästi tehty ennen kaava-alueen jakamista kahteen, se sisältää osin vanhaa ja siten jopa harhaanjohtavaa tietoa. Vaikutusten arviointi tulee päivittää vastaamaan viimeisintä kaavaehdotusta.	Vaikutusten arvioinnissa on pyritty käymään läpi kattavasti kaavan vaikutukset myös suunnitelualueen ulkopuolella. Keskeisimmät vaikutukset kohdistuvat kuitenkin ydinruukin alueelle.
		Havainnekuvia on liian vähän ja niiden kuvakulma on epähavainnollinen. Monet tärkeät näkymät ovat edelleen kuvaamatta, mm. alueen lähestyminen eri teiden suunnista, kaukonäkymät peltoaukeiden yli ja lähinäkymät ruukin raitilla.	Vaikutusten arviointi perustuu useisiin havainnekuviin ja mallinuksiin, jotka antavat todenmukaisen kuvan alueelle suunnitellusta rakentamisen määrästä.
		Pro Billnäs ry/ryf toivoo, että kaava-alueen jälkimmäisen osan kaavoitusprosessi käynnistetään mahdollisimman ripeästi, ja että kaavoituksen piiriin otetaan koko ruukin kulttuuriympäristöalue, kuten lausunnon alussa on esitetty.	Alueen kaavoitusta on tarkoitus jatkaa ensimmäisen vaiheen jälkeen, jotta Billnäsän kulttuuriympäristön arvot ja kehitys voidaan turvata myös ydinruukkia ympäröivillä alueilla.
(L10) 2.6.2015	Raaseporin Vesi	Johtokunta huomauttaa, että aiemmat lausunnot koskien rasitteita tulevan ja nykyisen vesihuollon osalta aina tulee ottaa huomioon ja selvittää ennen kaavaehdotuksen nähtävälle asettamista. Ajankohtaisessa kaavaehdotuksessa tulee vaihtoehtoinen vesihuoltotekniikan sijoitus uusien rakennuspaikkojen kohdalla Forsbyn pelloilla ottaa huomioon.	Asemakaavassa on huomioidut nykyisten ja tulevien vesihuoltolinjojen rasitteet.

Nro:	Tekijä:	Muistutuksen pääkohdat	Vastine-ehdotus
Lausunnot			
1.	Muistutus, useita allekirjoittajia	"Me allekirjoittaneet emme hyväksy suunniteltuja muutoksia Billnäsin alueen kaavaan Olli Muuraisen suunnitelmien mukaisesti."	Keskeisiin kortteleihin sijoitettavaa täydennysrakentamista ja sen vaikutuksia kulttuuriympäristöön sekä maisemaan on tutkittu vaihtoehtojen sekä erilaisten havainnollistavien mallien ja kuvasovitteiden avulla. ELY-keskuksen ja museoviranomaisten kanssa on neuvoteltu uudisrakentamisesta useissa vaiheissa. Asemakaavoituksen yhteydessä on tehty useita selvityksiä ja kattava vaikutusten arviointi. Selvitysten riittävyys on varmistettu viranomaisneuvotteluiden, työneuvotteluiden sekä lausuntojen avulla kaavoituksen eri vaiheissa. Asemakaavaehdotuksen KL aluetta koskevan yleiskaavamääräyksen mukaan alueella <i>voidaan harjoittaa suojeluarvoja vaarantamatonta toimintaa, kuten asumista, pienteollisuutta, liiketoimintaa ja kulttuuri-toimintaa</i> . Esitetty asemakaavamerkintä (KL) liiketoiminnalle noudattaa osayleiskaavan mukaista tavoitetta. Voidaan arvioida, että alueen kaavamerkinnän muuttaminen (KTY) "Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue" KL -korttelialueeksi vähentää mahdollisen toiminnan aiheuttavaa ympäristömelua. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu meluselvitys, jonka perusteella voi todeta, että liikenteestä aiheutuvat meluhaitat kohdistuvat vain st 111 lähialueelle.
		"Mielestämme koko rakennushanke ja kaavamuutos on täysin ylimitoitettu ja jopa suuruudenhullu nähden Billnäsin alueen historialliseen arvoon ja suojeltuihin rakennuksiin sekä maisemaan."Alueen meluhaitat tulisivat lisääntymään huomattavasti, niin lisääntyvän liikenteen kuin ihmisten aiheuttamankin hälyn muodossa.	
		Alueen meluhaitat tulisivat lisääntymään huomattavasti, niin lisääntyvän liikenteen kuin ihmisten aiheuttamankin hälyn muodossa.	
		"Suunnitelmissa olevat pysäköintialueet eivät missään muodossa sovi nykyiseen maisemaan. Kaavaillut muutokset tulevat myös rajaamaan paikallisten asukkaiden liikkumis- ja ulkoilumahdollisuuksia eikä voida puhua nk. Billnäsin hengen säilyttämisestä."	
		"Kaavamuutoksia suunniteltaessa ei ole lainkaan huomioitu alueen vakituisia asukkaita - meitä, jotka asumme täällä vuorokauden ja vuoden ympäri -vaan siinä huomioidaan vain alueella satunnaisesti käyvät vapaa-ajan viettäjät ja heidän oikeutensa ja tahtonsa."	

2.	Ahlqvist ja Ringbom	Kaavan jakamisen suhteen tehty päätös on valitettava eikä hyvä jatkosuunnittelun kannalta, koska ensimmäinen vaihe tulee vahvasti ohjaamaan toista vaihetta. Kaava tulisi nähdä yhtenä kokonaisuutena.	Kaava-alueen jakaminen ja suppeampi rajausta on tarkoituksenmukainen, kun kyseessä on suunnittelun toiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen (käyttötarkoitus, maanomistus-suhteet, kaavan toteutus ja seuranta). Käytännössä Billnäsin ruukkialue koostuu nk. "ydinruukista" ja siihen rajoittuvista alueista Hagbacka, Solbacka, osia Pentbystä ja Skogäng. Mainittuja alueita, jotka ovat "ydinalueen" ulkopuolella, leimaavat ensi sijassa asuintonttialueet sekä vähän hyödynnetyt korttelit Billnäsin taimitarhan ja Villa Billnäsin ympärillä. Billnäsin maankäytön suunnittelussa tarkastellaan aluetta kokonaisuutena kaikissa kaavoituksen vaiheissa. Alueen kaavoitusta on tarkoitettu jatkaa ensimmäisen vaiheen jälkeen, jotta Billnäsin kulttuuriympäristön arvot ja kehitys voidaan turvata myös ydinruukkia ympäröivillä alueilla.
		Kaavaa ohjaa vahvasti yhden toimijan tarpeet alueelle ja muiden osallisten mielipiteet on sivuutettu kokonaan, eivätkä allekirjoittaneet voi hyväksyä tätä menettelyä.	Kaavan yhteydessä tehty vuorovaikutus (yleisötilaisuudet, kyselyt, lausuntopyyntö, tiedotus) on pyritty toteuttamaan mahdollisimman laajasti kaavan vaikutukset huomioiden.
		Kaava mahdollistaa aivan liian suuren rakennusoikeuden, ja allekirjoittaneiden mukaan alueen kulttuuri ja maisema-arvot sekä ruukin tunnelma tulee muuttumaan merkittävästi 20 000 m2 rakennusoikeuden myötä. Uudet rakennukset eivät ole missään suhteessa olemassa olevan rakennuskannan kanssa eivätkä allekirjoittaneet voi hyväksyä suunniteltua rakennusalan määrää.	Rakentamisen määrää ja vaikutuksia ympäristöön on arvioitu kaavoituksen eri vaiheissa useiden vaihtoehtojen ja selvitysten avulla.
		Ulkoympäristön, Natura-alueen sekä vanhan rakennusmassan näkökulmista uusi suuri tapahtumakeskus on huono ratkaisu. Seuraamukset ovat melua, liikenneongelmat sekä ei toivottu ympäristö.	Asemakaavoituksen yhteydessä on tehty useita selvityksiä ja kattava vaikutusten arviointi. Natura-alueeseen kohdistuvien vaikutusten arviointia on täydennetty. Selvitysten ja vaikutusten arvioinnin riittävyttä on käsitelty viranomaisneuvotteluissa, työneuvotteluissa sekä viranomaisilta saaduissa lausunnoissa. Kts. lisäksi vastine 1.
		Allekirjoittaneet eivät hyväksy Forsbyvägenin sisääntuloväylän käyttöä Byggnadsapoteket Ab:n vastapäätä. Liittymä on nykytilassa vaarallinen ja paljon liikennöity. Liittymä aiheuttaa liikenneongelmia ja vaarantaa kevyen liikenteen. Suunnitelmia on muutettava jotta yhteys Forsbyvägenille ei ole mahdollista.	Liikennemäärät Forsbyntiellä on normaalioloissa vähäisiä. Ajoyhteydet pysäköintialueille on pyritty mahdollistamaan asemakavassa näkemiltään ja liikenneturvallisuuden kannalta edullisimpiin kohtiin. Liittymien tarkempi suunnittelu määritellään erillisessä katusuunnitelmassa, jossa voidaan huomioida liittymän tarkka sijainti, näkemäalueet ja tasaus Liittymien määrää Forsbyntielle on vähennetty osoittamalla korttelin 124 LPA-alueelle johtava ajoyhteys Ruukintien puolelta.
		Suunnittelun lähtökohtana tulisi olla alueen nykyiset asukkaat ja ruukin toimijat. Tämä tarkoittaa ehdottomasti pienimittakaavaisuutta ja suunniteltua rakennusoikeutta tulisi vähintään puolittaa.	Asemakaavan keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa kannattava toiminta ruukin vanhoissa kiinteistöissä ja turvat rakennusten ylläpito. Tällä tavoin voidaan myös tukea aktiivista toimintaa, asumista ja kulttuuria ruukin alueella. Alueen historiallinen ympäristö on tärkeä asemakaavoitusta ohjaava lähtökohta, minkä vuoksi rakentamisen määrää on arvioitu kaavoituksen aikana useiden vaihtoehtojen ja selvitysten avulla. Kts. lisäksi vastine 1.
		Allekirjoittaneet toivovat realistisempaa näkemystä ruukin suunnittelusta ja että suuremmissa määrin kuunneltaisiin myös alueella oikeasti toimivia ja asuvia. Allekirjoittaneet näkevät uuden kaavan riskinä, myös taloudellisenä riskinä. Allekirjoittaneet ovat hyvin huolissaan siitä, että ruukin alue asukkaat muuttavat pois ja että alueen kiinteistöjen arvo laskee.	

3.	Aminoff	<p>"En hyväksy Billnäsin kaavan jakamista ehdotetulla tavalla. Ruukin ydinalueen jakaminen erilleen koko alueen kaavoituksesta saattaa alueen toimijat eriarvoiseen asemaan." "Tämän kaavan osittaminen ja lykkääminen meidän muiden osalta on estänyt kaikkien investointien ja yrityksen kehittämisen suunnittelun."</p>	<p>Kaava-alueen jakaminen ja suppeampi raja-alue on tarkoituksenmukainen, kun kyseessä on suunnittelun toiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen (käyttötarkoitus, maanomistus-suhteet, kaavan toteutus ja seuranta). Käytännössä Billnäsin ruukialue koostuu nk. "ydinruukista" ja siihen rajoittuvista alueista Hagbacka, Solbacka, osia Pentbystä ja Skogäng. Mainittuja alueita, jotka ovat "ydinalueen" ulkopuolella, leimaavat ensi sijassa asuintonttialueet sekä vähän hyödynnetyt korttelit Billnäsin taimitarhan ja Villa Billnäsin ympärillä. Billnäsin maankäytön suunnittelussa tarkastellaan aluetta kokonaisuutena kaikissa kaavoituksen vaiheissa. Alueen kaavoitusta on tarkoitettu jatkaa ensimmäisen vaiheen jälkeen, jotta Billnäsin kulttuuriympäristön arvot ja kehitys voidaan turvata myös ydinruukkia ympäröivillä alueilla. Billnäsin maankäytön suunnittelussa tarkastellaan aluetta kokonaisuutena kaikissa kaavoituksen vaiheissa. Alueen kaavoitusta on tarkoitettu jatkaa ensimmäisen vaiheen jälkeen, jotta Billnäsin kulttuuriympäristön arvot ja kehitys voidaan turvata myös ydinruukkia ympäröivillä alueilla.</p>
		<p>"Rata pohja-alueiden läheisyyteen suunnitellut talot eivät sovi maisemaan ja tulevat katkaisemaan virkistyskäytössä kulkuyhteyden ratavallilla. Suojelu pellon reunoille suunnitellut talot pilaavat suojelupellon ilmeen."</p>	<p>Ratavallille osoitettu korttelialue täydentää ydinruukin alueelle sijoituvia kulttuuritoimintoja työ- ja ateljeetiloilla. Rakennusoikeutta on osoitettu erillisille rakennusaloille 300 k-m², jotka mahdollistaa yhtiömuotoisen pientalokorttelin rakentamisen. Aluevarausmerkinnällä varmistetaan korttelialueen yhtenäisen rakennustapa. Rakennusten ohjeellinen massoittelu ja poikkileikkaus on esitetty kaavaselostuksen sivulla 51. Asemakaavassa määrätty kerrosluku 1/2k I u/2/3 ohjaa ympäristöön soveltuvaan pienmittakaavaiseen rakentamiseen. Rakennusaloille on osoitettu su-merkintä, jonka mukaan rakennuksen on sopeuduttava massoittelultaan, julkisivumateriaaleiltaan ja värikysekseltään ympäristöön. Rakennusten toteutusta ohjataan edelleen rakennuslupamenettelyn kautta. Forsbyntien reunassa AP-korttelialuetta tarkistetaan siten, että uudisrakentamisen määrää alueella vähennetään. Forsbyntien varteen osoitetaan 6 kpl rakennusaloja, jotka liittyvät maisemallisesti olemassa oleviin asuin kortteleihin.</p>
		<p>"Ratsastusreitit on säilytettävä muuttumattomina, myös ratapohjilla. Mustiojoen oikeusvaikutteinen osayleiskaava määrää vanhat tiet ja polut säilytettäväksi."</p> <p>"Tosiasiallisesti hevonen tarvitsee noin 1/2-1 metri väyläkseen. Luulisi, että mahtuisi väylille kuten ennenkin vähäisen kevyenliikenteen kanssa. Nythän tällä alueella ei edes ole kevyenliikenteen väyliä ja ehdotuksesta ne puuttuvat täysin. Näin mittava rakentaminen vaatii tarkat suunnitelmat sekä jalankulkijoiden että hevosten liikkumiselle, varsinkin kun on odotettavissa mittava autoliikenteen lisääntyminen."</p>	<p>Asemakaava mahdollistaa myös jatkossa ratsastusreittien käytön. Kaavasunnittelussa on huomioitu kulkuyhteydet kaava-alueen länsipuolelle. Ratsastukseen varattavat reitit voidaan osoittaa erillisellä opastuksella, joka perustuu tarkkoihin suunnitelmiin ja katualueiden suunnitelmiin. Yksityiskohtainen ratsastusreittien suunnittelu tulee toteuttaa yhteistyössä alueen yrittäjien kanssa. Kaava-alueen länsiosassa on erillinen varaus hevosreitille Ruukintieltä entiselle ratapenkalle.</p>
		<p>Asukkaita ja alueen toimijoita ei ole kuultu riittävästi. Osapuolia ei ole kohdeltu tasapuolisesti.</p>	<p>Kaavan yhteydessä tehty vuorovaikutus (yleisötilaisuudet, kyselyt, lausuntopyynnöt, tiedotus) on toteutettu laajasti kaavan vaikutukset huomioiden ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.</p>
		<p>Haluan tähän kaavamuistutukseen lisättäväksi edellisen kaavamuistutukseni.</p>	<p>Kaavasta annetut mielipiteet ja muistutukset on kirjattu ylös ja niihin kaavoituksen eri vaiheissa annettu osallisille vastineet.</p>

4.	Nieminen-Räntilä	Kaavoituksen jakaminen kahteen osaan haittaa alueen kehittämistä kokonaisuutena.	Kaava-alueen jakaminen ja suppeampi rajausta on tarkoituksenmukainen, kun kyseessä on suunnittelun toiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen (käyttötarkoitus, maanomistus-suhteet, kaavan toteutus ja seuranta). Käytännössä Billnäsin ruukkialue koostuu nk. "ydinruukista" ja siihen rajoittuvista alueista Hagbacka, Solbacka, osia Pentbystä ja Skogäng. Mainittuja alueita, jotka ovat "ydinalueen" ulkopuolella, leimaavat ensi sijassa asuintonttialueet sekä vähän hyödynnetyt korttelit Billnäsin taimitarhan ja Villa Billnäsin ympärillä. Billnäsin maankäytön suunnittelussa tarkastellaan aluetta kokonaisuutena kaikissa kaavoituksen vaiheissa. Alueen kaavoitusta on tarkoitettu jatkaa ensimmäisen vaiheen jälkeen, jotta Billnäsin kulttuuriympäristön arvot ja kehitys voidaan turvata myös ydinruukkia ympäröivillä alueilla.
		"Ruukin ydinosan alueelle Mustionjoen eteläpuolelle on nyt nähtävänä olevassa kaavaehdotuksessa (2015) mahdollistettu laaja ja maisemaa hallitseva liikerakennusten uudisrakentaminen, joka uhkaa tuhota tai ainakin pilata tämän jo vuonna 1641 perustetun Billnäsin ruukin arvoa valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä ja maisemana.".. "Liikerakentamisen KL-kortteleissa Ruukintien varrella on niiden rakennusoikeuksien määrässä, kerrosluvussa ja rakennusten sijoittumisessa on erittäin paljon tarkistamistarvetta, vähentäen rakennusoikeuksia kaavaehdotuksesta ainakin 50 %, mahdollisesti enemmänkin. Rakennusten tulisi olla korkeintaan kaksikerroksisia ja enintään yhtä korkeita kuin nykyinen rakennuskanta alueella."	Keskeisiin kortteleihin sijoitettavaa täydennysrakentamista ja sen vaikutuksia kulttuuriympäristöön sekä maisemaan on tutkittu vaihtoehtojen sekä erilaisten havainnollistavien mallien ja kuvasovitteiden avulla. ELY-keskuksen ja museoviranomaisten kanssa on neuvoteltu uudisrakentamisesta useissa vaiheissa. Asemakaavoituksen yhteydessä on tehty useita selvityksiä ja kattava vaikutusten arviointi. Selvitysten riittävyys on varmistettu myös viranomaisneuvotteluiden, työneuvotteluissa sekä lausuntojen avulla kaavoituksen eri vaiheissa.
		Billnäsin asukkaat ja asemakaava-alueen toimivuus eri väestöryhmiä palvelevana asuinalueena ovat jääneet mielestäni aivan liian vähälle huomiolle kaavaluonnosta tehtäessä. Alueen asukkaiden ja muiden osallisten jo vuosina 2011 ja 2012 esittämiä mielipiteitä ja lausunnon antajien antamia lausuntoja ei ole otettu riittävästi huomioon kaavaehdotuksessa, ei myöskään tehtyjä selvityksiä ja viranomaislausuntoja.	Kaavan yhteydessä tehty vuorovaikutus (yleisötilaisuudet, kyselyt, lausuntopyyntö, tiedotus) on toteutettu laajasti kaavan vaikutukset huomioiden. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvattu tiivistetysti kaikki kaavoitusta koskevat tavoitteet. Kaavan keskeisenä tavoitteena on turvata Billnäsin ruukkialueen historiallisesti merkittävän kokonaisuuden säilyminen sekä mahdollistaa alueen ympäristöön soveltuva ja elinvoimainen kehitys. Aiesopimuksessa on tuotu esille maanomistajan kannalta keskeiset tavoitteet kaavahankkeelle.
		Maanomistajan ja kaupungin välisellä aiesopimuksella on ollut huomattava vaikutus Raaseporin kaupungin kaavoituksen valmisteluun, kaavoitusprosessiin ja osallisten osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksiin Billnäsin ruukin asemakaavan laadinnassa.	

	<p>Asumiseen on Billnäsissä kaavoitettu lähiaikoina monia alueita: Pentby, Hollywood ja entisen Billnäsän sahan alue. Billnäsän ruukin ydinalueelle ei ole tarvetta eikä edellytyksiä uusien asuinalueiden luomiseen siten kuin mm. entiselle ratapenkalle (ATP) ja Karjaan suunnasta avautuvaan tärkeään peltomaisemaan (AP-kortteli 123) on ehdotettu. Esitän niiden poistamista asemakaavaehdotuksesta.</p>	<p>Asemakaavan keskeisenä tavoitteena on Ruukin alueen kehittäminen. Asuntorakentamiseen varattavilla korttelialueilla pyritään osaltaan tukemaan tätä tavoitetta. Asuntorakentamisen määrä on vähennetty korttelissa 126. Lisäksi em. korttelin rajausta on muutettu tukeutuen olemassa olevaan rakennuskantaan.</p>
	<p>Polkupyöräilyn ja muun kevyen liikenteen turvaaminen siten, kuin se toimii nykyisin Mustionjoen yli ns. pikkusiltaa ja Nikkarinkujaa pitkin, on ensiarvoisen tärkeää autottomille henkilöille. Esitän, suorastaan vaadin kaavaehdotuksen muuttamista nykytilanteen mukaiseksi, Nikkarin kujan kautta edelleen toimiva ja hoidettava kevyt liikenne sillä säilyttäen.</p>	<p>Asemakaavassa on osoitettu Forsbyn peltoalueen ja joen yli kulkeva kevyen liikenteen yhteys, joka on kokonaisuudessaan osoitettu yleiseksi alueeksi (kunnan toteuttamisvelvollisuus).</p>
	<p>Bussiliikenteen palauttaminen alueelle Billnäsän kautta eikä vain Karjaan ohikulkutien kautta ajettavaksi on tärkeää ottaa /tuomioon asemakaavassa varautumalla katualueella pysäkkien vaatimiin tilavarauksiin. Näin on tarkoitus tehdäkin kaavoittajan antaman vastineen mukaan, kaavaluonnoksesta esittämäni mielipiteen johdosta.</p>	<p>Asemakaavassa on varauduttu katualueilla tehtäviin parannuksiin. Kevyen liikenteen järjestelyn ja mahdollisten bussipysäkkien paikat osoitetaan tarkemmin katusuunnitelmassa.</p>

		Paikoitus ja pysäköinti on ongelma, joka on todellisuutta Billnäsissä pidettyjen ja pidettävien tapahtumien yhteydessä jo nykyisin eikä koske vain alueen suurimman maanomistajan ja yrityksen "tapahtumakeskuksen" tarpeita. Tapahtumia järjestävät monet muutkin yritykset jo nykyisin Billnäsissä.	Suunnittelussa on varauduttu nykyisen toiminnan sekä suurempien tapahtumien pysäköintitarpeeseen. Tarvitavat pysäköintialueet on osoitettu asemakaavassa.
		Rautamakasiinin ympäristö pitäisi säilyttää alueen keskeisenä yleisenä puistoalueena eikä rakentaa rinteeseen kalaportaita. Kalaportaiden rakentaminen tuhoaisi todennäköisesti muinaismuistoja ja heikentäisi paikan maisema- ja luontoarvoja sekä sen käyttöä ja luonnetta puistona. Alueen VP-merkintä kaipaa lisäksi suojelumerkinnän.	Kalatie toteutusvaihtoehto tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä. Suunnittelu tehdään yhteistyössä museoviranomaisten kanssa. Kalatien sijainnin ohjaus muutetaan ohjelliseksi.
		Villa Härön/Härön talon ympärille kaavoitetut kaksikerroksiset liikerakennukset (?), yhteensä 2000 kerrosneliometriä, eivät sovellu paikkaan sitä pilaamatta. Kaavaehdotus heikentäisi Billnäsien maiseman kokonaisilmettä ja "hengittävyttä" ja huonontaisi tältäkin osin asukkaiden elinolosuhteiden laatua. Ruukintien varrella pitäisi uudisrakentamisen rajautua alueelle, joka on Nikkarinkujasta länteen ja jättää alue Nikkarinkujasta Karjaan suuntaan rauhaan rakentamiselta.	Esitetty kaavaratkaisu poikkeaa vähäisesti olemassa olevasta asemakaavasta, jossa ko. tontilla on rakennusoikeutta n. 880 k-m ² . Ratkaisu noudattaa osayleiskaavan rakennetun ja rakentamattoman maiseman välistä rajaa riittävällä tavalla. Rakentaminen ko. alueella on sijoitettu rinteeseen alapuolelle, jolloin maisemavaikutukset Billnäsien/Forsbyn arvokkaaseen peltomaisemaan jäävät mahdollisimman vähäisiksi.
		Berghällin mäelle, historialliselle Billnäsien kylämäelle esitetty kaksikerroksinen rakennus (1000 kerrosneliometriä) muuttaisi alueen ilmettä olennaisesti eikä mielestäni sovi maisemakuvaan. Se tulisi poistaa kaavasta kokonaan. (Entisenlaisen rakennuksen pystyttäminen paikalle saattaisi korkeintaan olla hyväksyttävissä oleva vaihtoehto.)	Rakentamisen määrää on vähennetty Berghällin mäellä 800 k-m ² :iin. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.
		Esitän kortteliin 127 merkinnällä P kaavailun saunan (400 kerrosneliometriä!) poistamista kaavaehdotuksesta. Alue on maisemallisesti tärkeää säilyttää rakentamattomana.	Korttelialue liittyy kävelysillan välityksellä ydinruukin alueeseen sijoittuen suojapuuston taakse. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 400 k-m ² , joka tulee sijoittaa yhteen kerrokseen. Rakentamisella ei ole jokivarteen tai muuhun lähiympäristöön kohdistuvia maisemavaikutuksia.
5.	Ruuttu	Kaavan jakaminen asetetaan nyt niin kansalaiset eli asukkaat ja muut yrittäjät/maanomistajat eriarvoiseen asemaan.	Kaava-alueen jakaminen ja suppeampi raja on tarkoituksenmukainen, kun kyseessä on suunnittelun toiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen (käyttötarkoitus, maanomistus-suhteet, kaavan toteutus ja seuranta). Käytännössä Billnäsien ruukki-alue koostuu nk. "ydinruukista" ja siihen rajoittuvista alueista Hagbacka, Solbacka, osia Pentbystä ja Skogäng. Mainittuja alueita, jotka ovat "ydinalueen" ulkopuolella, leimaavat ensi sijassa asuintonttialueet sekä vähän hyödynnetyt kortellit Billnäsien taimitarhan ja Villa Billnäsien ympärillä. Billnäsien maankäytön suunnittelussa tarkastellaan aluetta kokonaisuutena kaikissa kaavoituksen vaiheissa. Alueen kaavoitusta on tarkoitus jatkaa ensimmäisen vaiheen jälkeen, jotta Billnäsien kulttuuriympäristön arvot ja kehitys voidaan turvata myös ydinruukkia ympäröivillä alueilla.
		Alueelle ei tule sijoittaa uutta saunarakennusta, koska se aiheuttaa häiriötä asukkaille.	Korttelialue liittyy kävelysillan välityksellä ydinruukin alueeseen sijoittuen suojapuuston taakse. Mahdollisen saunarakennuksen paikka on osoitettu omalle korttelialueelle (P), selkeästi nykyisten asuinkortteleiden ulkopuolelle.

		Kevyen liikenteen järjestelyt ovat epäonnistuneet. "Voiko nyt Raaseporin kaupunki kerrankin tarkkaan määritellä missä nyt jalankulkuväylät ja hevosreitit tulevat kulkemaan"	Asemakaava mahdollistaa myös jatkossa ratsastusreittien käytön. Kaavasuunnittelussa on huomioitu kulkuyhteydet kaava-alueen länsipuolelle. Ratsastukseen varattavat reitit voidaan osoittaa erillisellä opastuksella, joka perustuu tarkempiin reitti suunnitelmiin ja katusuunnitelmiin. Yksityiskohtainen ratsastusreittien suunnittelu on tarkoituksenmukaista toteuttaa yhteistyössä alueen yrittäjien kanssa.
		Rakennusoikeus ja kerrosluku ovat ylimitoitettuja ydinruukin alueella.	Rakentamisen määrä on tutkittu kaavoituksen eri vaiheissa. Kaavassa osoitettua kokonaiskerrosalaa on vähennetty edelleen Forsbyn peltoalueeseen rajautuvilla korttelialueilla.
		Massiivinen rakentaminen niin ratavallialue Rakennusapteekistä Pohjaan päin, Forsbytien peltoalue tai alue joka rajoittuu suoran itse Muuraisen omistamaan alueeseen etelään päin eli Billnäsin kouluun päin, pitäisi ehdottomasti jättää rakentamatta.	
6.	Vimpa	Nyt esillä oleva 2010 sopimuksen mukainen visio eli Billnäsin asemakaava on voimakkaasti muita osallisia syrjivä ja taloudellisesti toteuttamiskelvoton. Uudistamme aikaisemmat muistutukset ja esitykset, sekä yhdyimme Pro Billnäs ry:n Billnäsin kaavasta jo aikaisemmin antamaan seikkaperäiseen lausuntoon ja siinä esitettyyn kestävämpään ratkaisumallin.	Kaavan yhteydessä tehty vuorovaikutus (yleisötilaisuudet, kyselyt, lausuntopyyntö, tiedotus) on toteutettu laajasti maankäyttö ja rakennuslain mukaisesti ja kaavan vaikutukset huomioiden.
7.	Jaakola	AP 104 - Alueella sijaitsee jo kaavoitettuja asuinkäyttöön tarkoitettuja käyttämättömiä tontteja. - Asuinympäristön liian tiheä kaavoitus vähentää asuinympäristön viihtyvyyttä.	Rakentamisen määrää ja vaikutuksia ympäristöön on arvioitu kaavoituksen eri vaiheissa useiden vaihtoehtojen ja selvitysten avulla.
		Ruukin ydinkeskustan asemakaavan muutos, osa 1, KL/S - 1 - Alueella jo olemassaolevien kiinteistöjen hyödyntäminen käyttötarkoituksiin sopiviksi, ennen uusien liikekiinteistöjen kaavoitusta. - Rakennusoikeutta on liikaa alueella ja rakennukset ovat liian massiivisia. Rakennuksien tulisi kunnioittaa Billnäsin historiallisesti sekä kulttuurillisesti arvokasta rakennusperinnettä. Kaavoituksissa tulisi ottaa huomioon myös Billnäsin luonto ja kaunis perinnemaisema.	

		126 AP 2 - Kaavoitettu liian paljon rakennusoikeutta liian monelle asuinkiinteistölle. Alueella sijaitsee jo kaavoitettuja asuin käyttöön tarkoitettuja käyttämättömiä tontteja.	
8.	Björklund	Ratsastusseuran toiminnan kannalta avoimet kulkuväylät tallille ovat välttämättömät	Asemakaava mahdollistaa myös jatkossa ratsastusreittien käytön. Kaavasuunnittelussa on huomioitu kulkuyhteydet kaava-alueen länsipuolelle. Ratsastukseen varattavat reitit voidaan osoittaa erillisellä opastuksella, joka perustuvat tarkempiin reittisuunnitelmiin ja katusuunnitelmiin. Yksityiskohtainen ratsastusreittien suunnittelu on tarkoituksenmukaista toteuttaa yhteistyössä alueen yrittäjien kanssa.
		Avoin ja laaja hevosilla liikkuminen Billnäsin alueella varmistettava. Hevosille ei ole esitetty selkeää kulkuväylää vaikka hevosreittien on luvattu säilyvän.	
		Ratavalliehdotus tulee katkaisemaan kaikki yhdysreitit ruukkien välillä sekä Karjaalle. Tämä esitys tulee tuhoamaan kylän yhdistysten suunnitteleman siltaprojektin, joka oli tarkoitus toteuttaa talkoovoimin. Kaavoituksessa on lisäksi muistettava, että Mustionjoen oikeusvaikutteinen osayleiskaava jo määrää, että vanhat tiet ja polut on säilytettävä. Myöskään nyt suunniteltu laajamittainen talojen rakentaminen alueelle tuntuu ylimitoitetulta ja uhkaa tuhota ainutlaatuisen kulttuurihistoriallisen ruukkimiljöön.	Asemakaavan tärkeänä tavoitteena on myös kevyen liikenteen edellytysten säilyttäminen ja parantaminen. Kaavassa on varattu korvaavat kulkureitit muuttuvan maankäytön osalta.
9.	Billnäs ruukki Oy	Alueiden maankäyttöön esitämme seuraavat muutokset:	Asemakaava-alueita koskevia merkintöjä ja määräyksistä on neuvoteltu kaavoituksen useassa eri vaiheissa. Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa esitetyt kaavamerkinnot- ja määräykset on laadittu viranoamisilta saatujen lausuntojen sekä maanomistajien palautteen perusteella. Kaavamerkinnoissa ja määräyksissä on pyritty selkeyteen ja riittävään ohjausvaikutukseen.
		1.1 Kortteli 125 tontti 3 -maankäytön muutos KL/s > KL Liikerakennusten alue - koillisen osan maankäytön muutos MA> MA/LPA. KL-tontin laajentaminen länteen ratalinjaan asti, " vanhalla" rakennusalalla rakennusoikeuden lasku 1000 > 800 ja suojelumerkinnän su poisto, uudelle tonttialueelle väljä ohjeellinen rakennusala, kerrosala 3800 ja kerrosluku III. -korttelin eteläpuolelle uusi katualue Forsbyntieltä ratalinjalle , ajoyhteyden mahdollisuus Ruukin tieltä korttelin 126 AP-alueelle -lounaisen osan maankäytön muutos MA> LPA	Korttelin 125 tontilla 3 rakennusoikeutta vähennetään 800 k-m2:iin. Pienempi rakennusmassa on helpompi sovittaa maisemallisesti arvokkaaseen peltomaisemaan.
		1.2 Kortteli 127 pohjoisrannalla -P-korttelialueen laajentaminen rantaan, -rakennusalan raja 15m rannasta, rakennusala ei rajata muutoin -suojelumerkinnän su poisto	Ei perusteita muutoksille.

	1.3 Koillisrannan 2 VL-alueita korttelin 127 vieressä -maankäytön muutos VL > MA, historiallinen, maisemallisesti arvokas kulttuurimaisema-alue -luontoarvoalueiden luo-12 ja luo-14 poistaminen, vähäinen luontoarvo verrattuna kulttuurihistorialliseen maisema-arvoon.	Ei perusteita muutoksille VL alueen osalta. Luo merkintää täsmennetään maiseman hoidon osalta seuraavalla lauseella: "Puunkaatolupien yhteydessä on huomioitava alueen maisemallisia arvoja, korostaen isoja puistopuita"
	1.4 Lounaisrannan VL-alue -Luo merkintä pois.	Ei perusteita muutoksille. Luo-alueet on osoitettu kaavaan alueella tehtyjen inventointien perusteella.
	1.5 ydinruukki 124. -teollisuusrakennukset 12 kpl, määräyksen muutos sr-1 > sr-2 SR merkintä jonka voimme hyväksyä teollisuusrakennuksille -> "Historiallinen teollisuusrakennus, rakennuksen ulkoasun merkittävistä muutoksista on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto. Uuden toiminnan aukot ja terassit sallitaan. "	Ei perusteita muutoksille.
	1.6 su- ja st- rakennusala-kohtaisten merkintöjen poistaminen kaavasta tarpeettomina -kaavassa yhteensä 32 kpl, uusia rakennusaloja, eivät tarvitse suojelua	Ei perusteita muutoksille.
	2.1 tontti127:1 läntisin rakennusala, kuivaamo -kerrosluvuksi II I/2, sallii lisärakentamisen ullakolle 220 kem2, rakennusalan rakennusoikeus kasvaa 4800>5020	Ei perusteita muutoksille.
	2.2 tontti 123:1 ATP-alue -ohjeelliset rakennusalat, ei harjansuunnan merkintää	Määräys poistetaan. Perusteluna, että viereisillä tonteilla ei ole osoitettu harjan suuntaa.
	2.3 kalatien aluevaraus ka -varataan vain suppean vaihtoehdon vaatima alue	Luonnonmukaisen kalauoman osa-alue raja muutetaan sijainniltaan ohjeelliseksi.
	2.4 Ison pajan laituri -laajempi varaus, jotta sopii kahvilaterassiksi	Laiturivarausta pidennetään 5 m. Laiturin rakentamisessa tulee huomioida kaavamääräys, jonka mukaan joenpohja tulee inventoida tältä alueelta, mikäli laituri edellyttää joenpohjaan kajoavia rakenteita.
	2.5 saunan rakennuspaikka pohjoisrannan VP-alueella -siirrettävä korttelin 109 kyljestä makasiinin viereen jyrkän rinteeseen eteen painanteeseen.	Rakennuksen ala siirretään tasaisemmalle alueelle, muutokselle on maastolliset ja liikenteelliset perusteet. Rakennuksen ala rajataan tiukemmin sitovalla rajauksella.

	2.6 tontti 124/1 uusi rakennusmassa rannassa -kerrosluku 1/2 k IV on muutettava V -II-kerroksisen siiven rakennusala laajemmaksi rannasta. Merkintä ohjeellinen kuten muissakin uudisrakennuksissa.	Nähtävänä olleen kaavaehdotuksen "½ k IV" merkityn rakennusalan ullakon ala supistetaan siten, että ullakkoa saa rakentaa enintään 35% rakennusalan alasta. Em. rakennusalan ullakkotasolle mahdollistetaan pääkäyttötarkoitusta palvelevien tilojen rakentaminen. Rakennusmassan maisemavaikutus vähenee jonkin verran muutoksen johdosta. Julkisivu voidaan näkyvällä paikalla muutoksen myötä suunnitella laadukkaammin, vrt. esim. teknisenä tilana. "½ k IV" -merkintä muutetaan "(½) V". Merkinnät vastaavat toisiaan, kun rakennus sijaitsee rinteessä.
	3.1 /s - maankäyttöä kuvaavan kaavamerkinän lisäosan poistaminen perusteettomana, rakennusten suojelutavoitteet on osoitettu kaavassa rakennusaloittain -korttelit k109 AO, kl 10 AL, k124 tontit 2-3 KL, 4 AP, k125 tontti 3 ET ja sen viereiset pienet korttelialueet	/s merkinnän sisältämä maininta, että "rakennuksia ei saa purkaa" poistetaan tarpeettomana, koska tämä on määrätty jo sr-1 merkinnässä.
	3.2 /s-1- maankäyttöä kuvaavan kaavamerkinän lisäosan poistaminen perusteettomana, -kyse on kortteli 124 tontista 1, jossa on runsaasti uutta rakennusoikeutta, osa nykyisistä rakennuksista suojellaan rakennusaloilla sr-1-merkinnöillä, uudet rakennukset eivät tarvitse suojelua	/s-1 merkinnän sisältämä maininta, että "rakennuksia ei saa purkaa" poistetaan tarpeettomana, koska tämä on määrätty jo sr-1 merkinnässä.
	3.3 sr-1 -rakennusaloituksen kaavamääräyksen muutos -muut kuin teollisuusrakennukset 12 kpl, määräyksen muutos: " sr-1 "Historiallinen teollisuusrakennus, rakennuksen ulkoasun merkittävistä muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Uuden toiminnan aukot ja terassit sallitaan."	Huomautus huomioidaan osana KL -yleismääräystä.
	4.1 yleismääräys AO, AP, AL talousrakennusten lisärakennusoikeus tonteilla -talousrakennusten rakennusoikeus ilmoitetaan kaavakartalla rakennusaloituksen rakennusoikeudessa esim 200+50t	Ei perusteita muutoksille.
	4.2 yleismääräys 1. kpl Alue (RKY-2009) on . . . jne -poistetaan 2. lause (maisema-alue), kyseessä on inventointi, ei viranomaispäätös	Ei perusteita muutoksille. Kaava-alue on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, joka sisältyy Mustiojokilaakson kulttuurimaisemaan. Maankäyttö- ja rakennuslaissa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät, että arvokkaat maisema-alueet otetaan huomioon alueiden käytössä. Sana "maakunnallinen" poistetaan tarpeettomana, koska määräysteksti viittaa valtakunnallisia arvoja koskevaan päätökseen, RKY-2009.
	4.3 yleismääräys KL (piha-alueiden suojelu) -poistetaan yleismääräys turhana	Määräys poistetaan. Määräys on /s ja /s-1 merkintöjen kanssa päällekkäinen ja halkaloittaa tulkintaa.

	4.4 yleismääräys Uudisrakentaminen -poistetaan yleismääräys turhana	Yleispiirteinen määräys antaa lähtökohdat rakennuksien sovittamiseen maisemaan. Määräystä muutetaan siten, että siinä ei suoraan määrätä värityksen ja julkisivumateriaalien yhteensovittamisesta ympäristöönsä. Uudisrakentamisen osalta em. määräys sulkisi pois korkealuokkaisen arkkitehtuurin suunnittelumahdollisuuksia kohtuuttoman paljon. Määräys olisi lisäksi päällekkäinen /s ja /s-1 määräysten kanssa, joka voisi hankaloittaa kaavan tulkintaa lupavaiheessa.
	4.5 yleismääräys Sisätilat -poistetaan yleismääräys perustelemattomana ja turhana	
	4.6 yleismääräys VL ja VP-alueet -poistetaan yleismääräys turhana	Määräys muutetaan osittain siten, että poistetaan määräys reittejä reunustavan kasvillisuuden säilyttämisestä. Määräys voi olla joissakin tilanteissa olla ristiriidassa muiden maisemaa huomioonottamista koskevien määräysten kanssa.
	4.7 yleismääräys LPA-alueet -poistetaan yleismääräys toteutustavasta -kaavakarttaan lisätään LPA-alueen eteläreunaan puurivin merkki	Määräyksen ensimmäinen lause poistetaan. Määräyksen toisessa lauseessa huomioidaan maisemasuojelun tavoitteet riittävällä tavalla.

		4.8 yleismääräys Piha-alueet -poistetaan yleismääräys turhana, rakennusjärjestysasia	Yleismääräyksellä on tarkoitus painottaa huolellisen suunnittelun ja toteutuksen merkitystä valtakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä (RKY). Ei perusteita muutoksille.
10.	Pöyhönen	Forsbyn maisemalliset suojeltu arvokas peltomaisema säilytettävä	Rakentamisen määrä on vähennetty peltoalueen reunaan sijoittuvilla korttelialueilla.
		Vaikutusten arviointi on puutteellinen erityisesti elinympäristöön kohdistuvien vaikutusten osalta.	Asemakaavoituksen yhteydessä on tehty useita selvityksiä ja kattava vaikutusten arviointi. Selvitysten ja vaikutusten arvioinnin riittävyys on varmistettu MRL:n mukaisissa viranomaisneuvotteluiden, työneuvotteluissa sekä lausuntojen avulla kaavoituksen eri vaiheissa.
		Kaavoittajan ja maanomistajan esittämät perustelut niinkin vahvoihin toimenpiteisiin, kuten toisten osapuolten kiinteistöjen pakkolunastamiset, eivät ole yleisen edun mukaisia. Maanomistaja on ollut tietoinen ostamiensa kiinteistöjen käyttömahdollisuuksista ja siten myös kykenevä sovittamaan toimintansa niihin puitteisiin. Nyt esitetyt laajennukset vedoten taloudellisiin näkökulmiin on vain tapa saada mahdollisimman suurta taloudellista hyötyä kaavoituksesta.	Merkitään tiedoksi.
12.	Ahlskog	Voimassa olevan kaavan mukaan alueen kaavamerkintä on MA, joka ei mahdollista lisärakentamista alueelle. MA-merkintä tulisi säilyttää koko alueella.	Kaavaehdotuksessa esitettyä AP-aluetta on pienennetty merkittävästi. Uudessa kaavaehdotuksessa esitetty täydennysrakentaminen sijoittuu peltoalueen reunaan ja liittyy maisemallisesti olemassa oleviin korttelialueisiin. On tarkoituksenmukaista osoittaa monipuolista maankäyttöä alueelle mukaanlukien asumista.
	Forsbyn kylä on koostunut muutamista taloista Forsbyvägenin ja Sköllerstavägenin sekä nykyisen eläkekodin alueen kohdalla. Forsbyvägenin eteläpuolen pellot eivät koskaan ole olleet rakennettuja. Forsbyvägenin yläpuolen asutus on näyttänyt samalta kuin tänä päivänä jo noin 100 vuoden ajan.		
	Billnäsin ruukin välittömässä läheisyydessä sijaitsee Ahlskogin mukaan noin 40-50 tonttia, jonka takia tonttitarjonnan kasvattaminen ei ole tarpeen.		
13.	Rappe	Allekirjoittaneet ovat rajamaapureita asemakaava-alueelle. Heidän mielestään kaavaehdotus on puutteellinen ruukin liikennemäärien selvitysten ja uudisrakentamisen visualisoinnin osalta.	Kaavan yhteydessä on laadittu liikenneselvitys ja useita visualisointeja, joihin vaikutusten arviointi perustuu. Asemakaavaselvityksessä on arvioitu vaikutukset liikennemääriin ja liikenneverkon toimivuuteen, kevyen liikenteen olosuhteisiin sekä liikenneturvallisuuteen. Liikennemäärät on arvioitu uuden rakennusoikeuden perusteella. Kaavaselvityksessä esitettyjä pääteiden liikennemääriä tarkistetaan Liikenneviraston uusimpien liikennemääräkarttojen osalta. Asemakaavaehdotuksen KL aluetta koskevan yleiskaavamääräyksen mukaan alueella voidaan harjoittaa suojeluarvoja vaarantamatonta toimintaa, kuten asumista, pienteollisuutta, liiketoimintaa ja kulttuuritoimintaa. Esitetty asemakaavamerkintä (KL) liiketoiminnalle noudattaa osayleiskaavan mukaista tavoitetta. Voidaan arvioida, että alueen kaavamerkinnän muuttaminen (KTY) "Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue" KL -korttelialueeksi vähentää mahdollisen toiminnan aiheuttavaa ympäristömelua. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu meluselvitys, jonka perusteella voi todeta, että liikenteestä aiheutuvat meluhaitat kohdistuvat vain st 111 lähialueelle.
		Kaavaselvityksen mukaan uudisrakentaminen voidaan sovittaa ympäristöön vaarantamatta kulttuurimaisema-arvoja, joka on erikoinen päätelmä. Kuvien mukaan kuvat osoittavat uudisrakentamisen olevan paljon kookkaampaa ja tiivimpää verrattuna vanhaan rakennuskantaan.	

		<p>Kaavaselostuksessa ilmoitetut liikennemäärien laskenta-ajankohta ei käy ilmi. Jos alueelle rakennetaan kongressikeskus on kasvava liikennemäärä merkittävässä asemassa alueen asukkaiden kohdalla. On yllättävää, että asia ei kiinnosta kaupunkia. Olisi hyvä saada arvioita suunnitellun toiminnan aiheuttamista liikennemääristä, erityisesti kevyen liikenteen turvallisuuden osalta. Ruukkialueella ei ole kevyen liikenteen väyliä ja alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee koulu.</p>	
		<p>Kaavaehdotuksen kevytliikenneväylä ei millään vastaa ruukin ja Billnäsins koulun tarpeisiin.</p>	<p>Asemakaavassa on varattu alueet kevyen liikenteen väylille. Tarkempi toteutus määritellään erillisessä katusuunnitelmassa.</p>

	Allekirjoittaneet näkevät hyvänä, että rakennusoikeutta on vähennetty. Kuitenkin kaavan mahdollistama rakennusoikeus on edelleen liian suuri alueen kokoon nähden.	Keskeisiin kortteleihin sijoitettavaa täydennysrakentamista ja sen vaikutuksia kulttuuriympäristöön sekä maisemaan on tutkittu vaihtoehtojen sekä erilaisten havainnollistavien mallien ja kuvasovitteiden avulla. ELY-keskuksen ja museoviranomaisten kanssa on neuvoteltu uudisrakentamisesta useassa vaiheessa. Asemakaavoituksen yhteydessä on tehty useita selvityksiä ja kattava vaikutusten arviointi. Selvitysten riittävyys on varmistettu myös viranomaisneuvotteluiden, työneuvotteluissa sekä lausuntojen avulla kaavoituksen eri vaiheissa. Nähtävänä olleen kaavaehdotuksen "1/2 k IV" merkityn rakennusalan ullakon ala supistetaan siten, että ullakkoa saa rakentaa enintään 35% rakennusalan alasta. Em. rakennusalan ullakkotasolle mahdollistetaan pääkäyttötarkoitusta palvelevien tilojen rakentaminen. Rakennusmassan maisemavaikutus vähenee jonkin verran muutoksen johdosta. Julkisivu voidaan näkyvällä paikalla muutoksen myötä suunnitella laadukkaammin, vrt. esim. teknisenä tilana.
	Allekirjoittaneiden mukaan alueen rakennusten korkeat kerrosmäärät ja suuret massat eivät sovellu alueen historialliseen ja arvokkaaseen ympäristöön.	
	Kaavaehdotuksen vaihtoehdon A mukaan puusepänerveasta alapuolelle voidaan rakentaa suuri rakennus, joka allekirjoittaneiden mielestä ei sovellu alueen herkkään ympäristöön.	
	Kaavaehdotuksessa kerrosmäärää on laskettu viidestä neljään, mutta rakennusten kerrosmäärän tulisi olla enintään kolme jotta se olisi linjassa vanhan rakennuskannan ja luonteen kanssa. Ottaen huomioon ELY-keskuksen ja Museoviraston mielipiteen rakennusten kerrosmäärästä on yllättävää, ettei kaupunki ole huomionnut tätä riittävästi. Allekirjoittaneiden mukaan rakennusalan määrä on ristiriidassa MRL 54§ kanssa.	
	Vain rajoitettua yleisöä palveleva P-merkintä (kongressikeskuksen sauna) ei ole soveltuva. Rakennusoikeus on myös merkittävän suuri verrattuna lähellä sijaitsevaan pientaloalueeseen luonnon tai rakenteellisestä näkökulmasta. Saunarakennus on 2,5 kertaa niin iso kuin pientaloalueella mahdollinen rakennusala. Osayleiskaavan mukaan koko alue on merkitty VL-alueeksi. Jos melkein koko alue on yksityisyrityksen saunarakennusta, sen ei voida katsoa asutuksen virkistysalueeksi. Rantaa kohden jätetty pieni rakentamaton alue on outo. Alue tulee käytännössä estämään Billnäsän asukkaiden liikkumisen alueella, koska kukaan ei halua häiritä saunojia. Sauna tulee myös kuluttamaan joenrantaa ja sen luontoa. Tämän kohdan osalta allekirjoittaneet näkevät, että kaava on ristiriidassa MRL 54§ kanssa.	Korttelialue liittyy kävelysillan välityksellä ydinruukin alueeseen sijoittuen suojaustontin taakse. Mahdollisen saunarakennuksen paikka on osoitettu omalle korttelialueelle (P), selkeästi nykyisten asuinkortteleiden ulkopuolelle. Saunan rakentaminen on vain yksi mahdollinen käyttömuoto tontille. Alue on rakentamaton metsäaluetta. Jatkossa korttelialueen ympäristö säilyy virkistysalueena, joka mahdollistaa alueella liikkumisen.